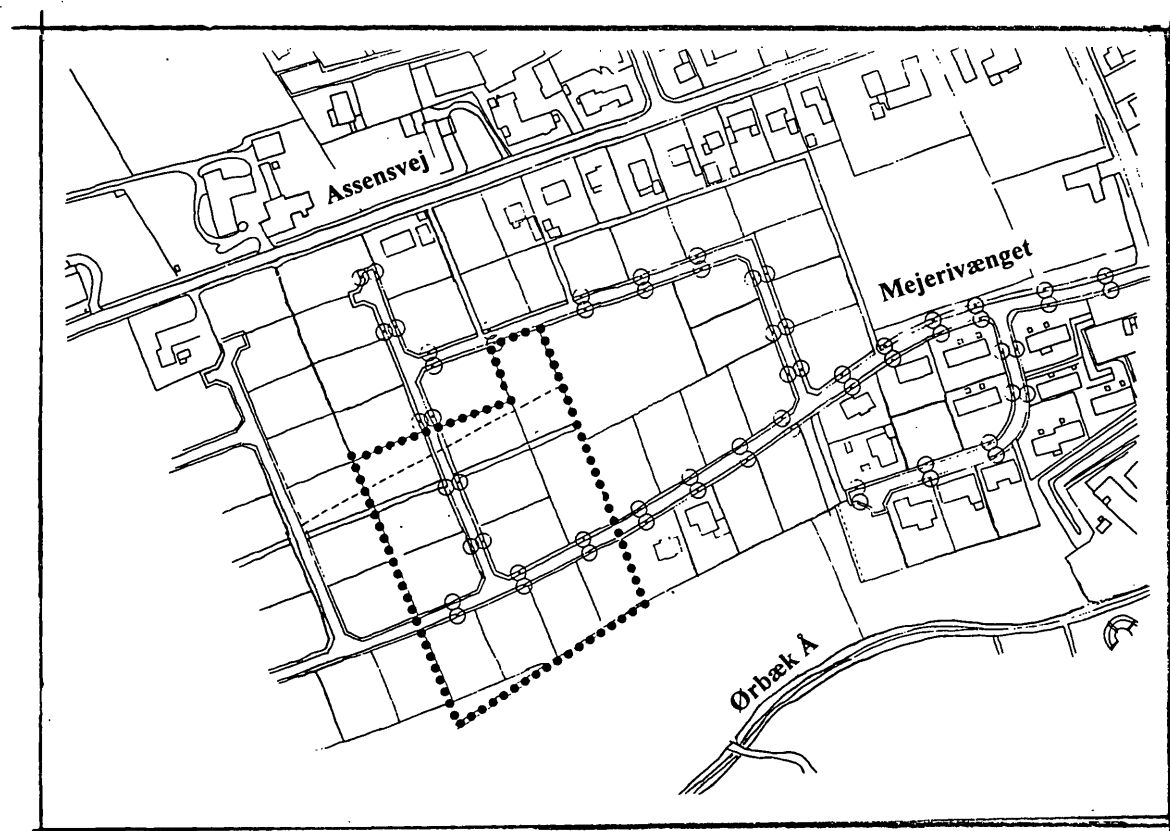
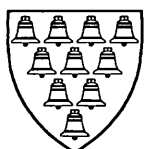


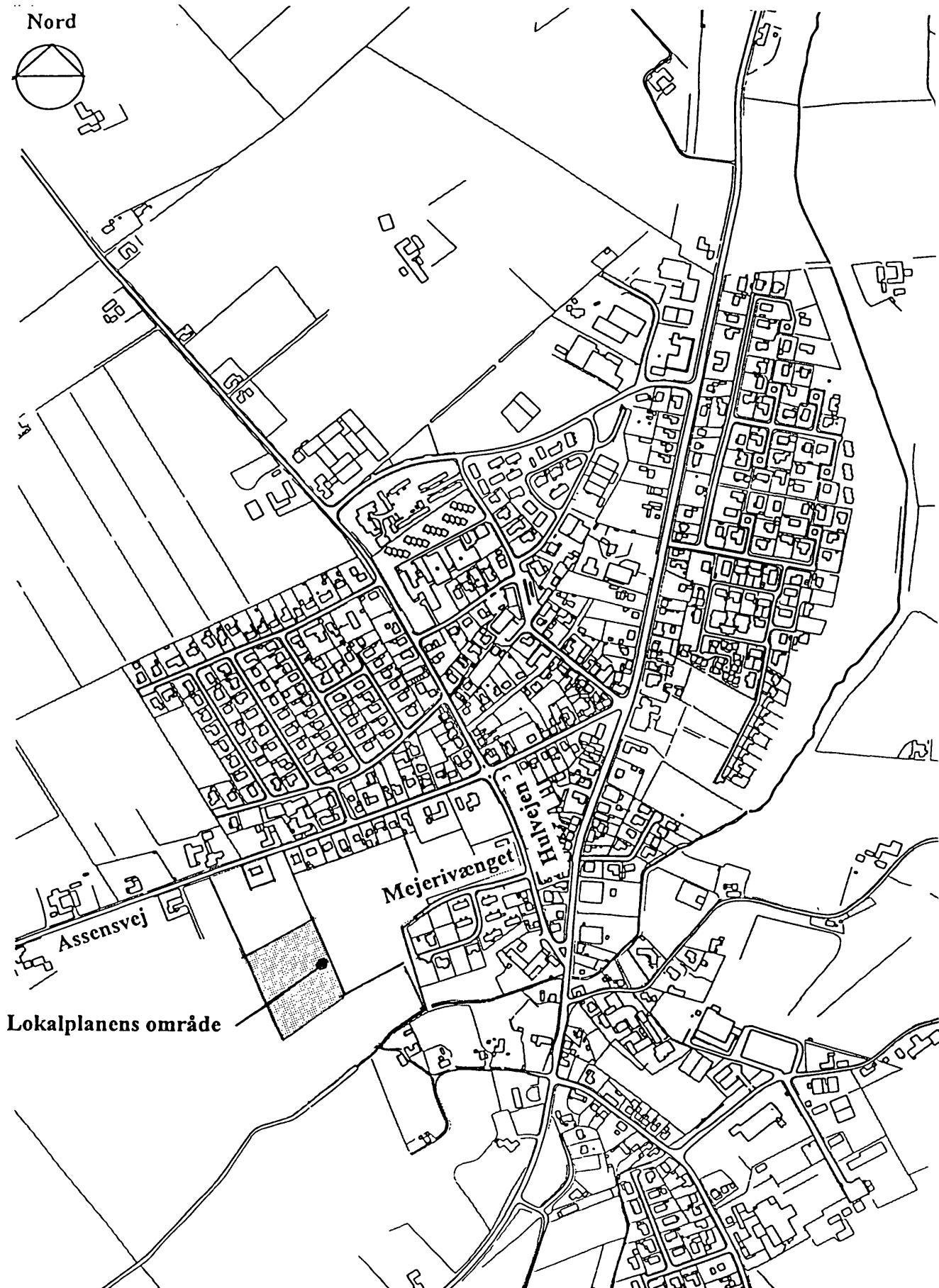
LOKALPLAN NR. B 51.21



BOLIGOMRÅDE I MEJERIVÆNGET - ØRBÆK



ØRBÆK KOMMUNE - TEKNISK FORVALTNING 2000



LOKALPLAN NR. B 51.21
OVERSIGTSKORT - KORTBILAG 1A
MEJERIVÆNGET - ØRBÆK BY

ØRBÆK KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING
STATIONSVEJ 15
5853 ØRBÆK - TLF.: 65 33 11 55

DATO: 26.5.2000.

INDHOLDSFORTEGNELSE LOKALPLAN B 51.21 ØRBÆK KOMMUNE

LOKALPLANENS REDEGØRELSER

	Side
Lokalplanens baggrund	5
Lokalplanområdets beliggenhed	5
Lokalplanens indhold	6
Forhold til anden planlægning	7
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	9
Lokalplanens retsvirkninger	9

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1	Lokalplanens formål	10
§ 2	Lokalplanens område- og zonestatus	11
§ 3	Områdets anvendelse	11
§ 4	Udstykninger	12
§ 5	Veje og stier	12
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	13
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	14
§ 8	Ubebyggede arealer	15
§ 9	Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	16
§ 10	Grundejerforening	16
§ 11	Ophævelse af eksisterende planer	16
§ 12	Vedtagelsespåtegning	17

KORTBILAG:

Kortbilag nr. 1A:	Oversigtskort - områdets afgrænsning
Kortbilag nr. 1:	Matr. kort
Kortbilag nr. 2:	Områdets udformning
Kortbilag nr. 3:	Illustrationsplan

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS BAGGRUND

Ørbæk Kommunalbestyrelse ønsker at tilskynde til privat boligbyggeri ved til stadighed at have attraktive byggegrunde og udstykninger i kommunens byer.

Som et led i denne politik, har kommunalbestyrelsen ønsket at udbygge med en ny udstykning mod sydvest .

På lokalplanområdet, som er angivet på oversigtskortet over Ørbæk By, åbnes mulighed for åben- og tæt/lav boligbebyggelse. Derved styrkes udbudet af disse boligtyper i kommunens største by.

Dette lokalplanforslag udlægger arealer til boligområde med tilhørende fælles adgangsveje og stiforbindelse til friarealer, skole m.v.

Det er med dette lokalplanforslag forudsat - efter den endelige vedtagelse af denne lokalplan - at der kan gennemføres en kommunal udstykning af ca. 12 grunde med en størrelse fra ca. 1000 m² til 1200 m². Udstykningen forventes, på en gang, at omfatte hele lokalplanområdet.

Områdets beliggenhed.

Det fremtidige boligområde er afgrænset mod nord til boligområdet Mejerivænget, mod syd til det åbne land mod Ørbæk Å, mod øst til boligområdet Mejerivænget og mod vest mod det åbne land, hvor yderligere udstykning forventes.

Terrænet har stærkt fald fra lokalplanområdet ned mod Ørbæk Å. Selve lokalplanområdet er let kuperet.

Da området ligger i Ørbæk by er der tæt til indkøbsmulighed og institutioner m.m.

Området trafikbetjenes alene fra Hulvejen.

Lokalplanens afgrænsning er påtegnet kortbilag nr. 1.

BESKRIVELSE AF LOKALPLANENS INDHOLD

Det væsentligste formål med lokalplanen er at skabe et attraktivt og velfungerende åben- og tæt/lavt boligområde.

Placeringen af lokalplanområdet mod det åbne land, giver mulighed for en meget attraktiv placering af boliger med direkte kontakt og flot udsyn til det åbne landskab mod herregårdene Ørbæklunde og Lykkesholm.

Området skal med beplantning og vejforløb gives et præg af samlet bebyggelse, der kan opføres med forskellige bygherrer.

Området kan benytte det udlagte friareal mod vest.

Til friarealet etableres stiforbindelse gennem lokalplanområdet, der skal forbinde kommende udlagte boligområder. Stien skal sikre adgang til gående/cyklendes hurtige og trygge adgang til skole og indkøb m.m..

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplanen for Ørbæk Kommune 1995 - 2006

Lokalplanområdet er medtaget i kommuneplanen med følgende ramme bestemmelser :

B 51.20 Boligområde (nye)

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.

På arealerne må opføres parcelhuse, gårdhuse, dobbelthuse og rækkehuse.

Bebyggelsesprocenten for området under et må ikke overstige 25 ved åben/lav boligbebyggelse og 40 ved tæt/lav bebyggelse.

Nærmere fastlæggelse af bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom fastlægges ved lokalplanlægningen.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter.

Spildevandsplanlægning

Lokalplanområdet vil blive kloakeret samtidig med byggemodning og tilsluttet det mekanisk-biologisk og kemiske rensningsanlæg i Ørbæk by.

Lokalplanområdet vil blive medtaget i kommunens reviderede spildevandsplan.

Zoneforhold

Hele lokalplanområdet vil med lokalplanens endelige vedtagelse blive overført til byzone.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet skal naturgasforsynes.

Støjforhold

Den planlagte anvendelse for lokalplanområdet vil ikke medføre støj, der kan genere eksisterende eller mulig anvendelse af nabo-boligområdet, svarende til lokalplan nr. B 51.20. (med vejledende støjgrænser 45, 40 og 35 dB). Øvrige naboområder er 'det åbne land'.

Der er således tale om videreførelse af eksisterende anvendelse i området (boligformål), og der er ingen væsentlige støjkloder, der gør at de vejledende støjgrænser ikke kan overholdes.

Lokalplanområdet bliver i støjæssig henseende klassificeret som "Boligområde for åben og lav boligbebyggelse, daginstitutioner/skoler, kirkelige formål" med vejledende støjgrænser 45, 40 og 35 dB, jvf. kommuneplanen, rammedel skema nr. 1.

Virksomhedsstøjen i området må ikke overstige Miljøministeriets vejledende støjgrænser for åben/lav boligbebyggelse.

Vandforsyning

Vandforsyning til området sker fra Ørbæk Vandværk.

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter Planlovens §17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet (dvs. fra 10. oktober 2000) kan Kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

En forudsætning herfor er, at Planlovens bestemmelser om mindste grundstørrelse, om maksimal bebyggelsesprocent og om maksimal bebyggelseshøjde og etageareal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 8. august 2000 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 8. august 2001.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen ifølge Planlovens §18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Lokalplan for et nyt boligområde ved Mejerivænget i Ørbæk by.

I henhold til planloven - lov nr. 388 af 6. juni 1991 - fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1**LOKALPLANENS FORMÅL**

Formålet med denne lokalplan er:

- **at** sikre områdets anvendes til åben- og tæt/lav boligbebyggelse.
- **at** tilvejebringe et attraktivt boligområde.
- **at** fastlægge en udstykningsplan for området, samt at fastlægge retningslinier for bebyggelsens omfang, placering m.v.
- **at** området disponeres i overensstemmelse med nærværende lokalplans retningslinier.
- **at** sikre at der langs vejene etableres en ensartet beplantning i form af træer og hække.

§ 2

LOKALPLANENS OMRÅDE- OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede matr. kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matrikel nre.:

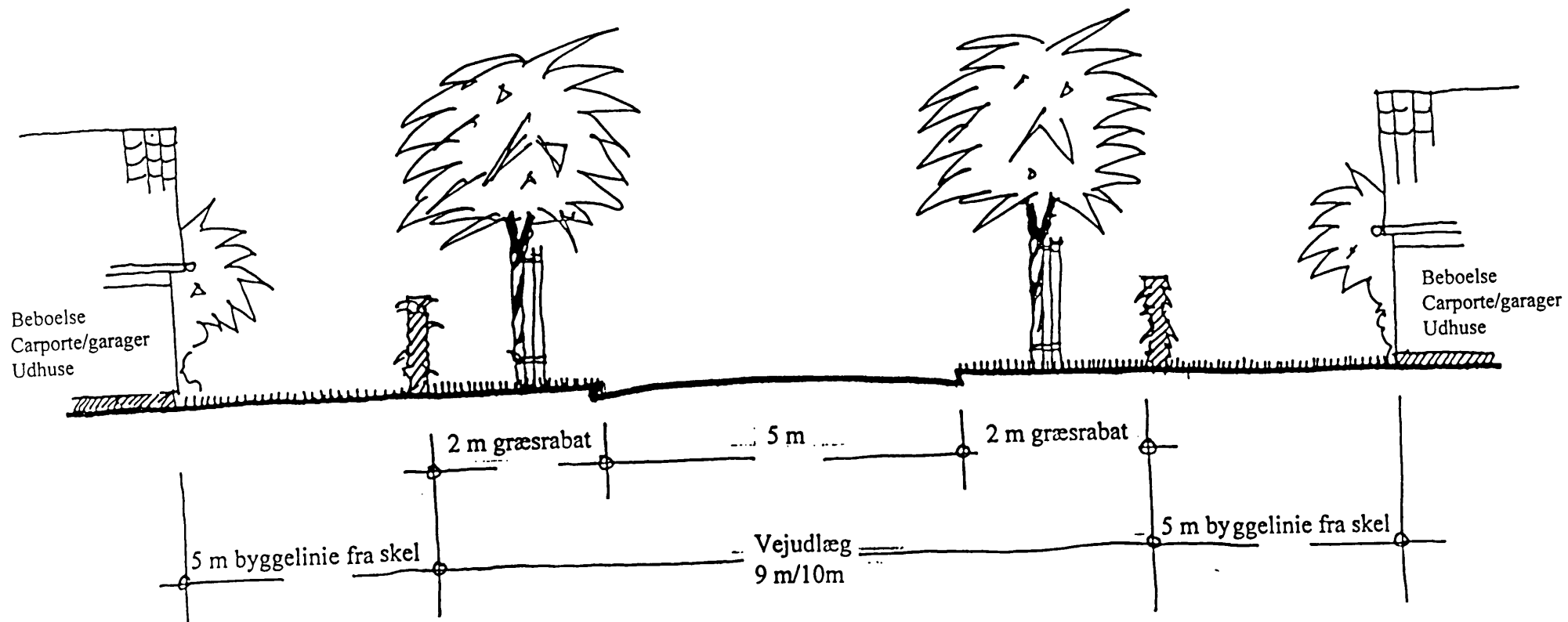
del af 4-I Ørbæk by, Ørbæk

- 2.2 Med kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen overføres det på kortbilag nr.1 viste område fra landzone til byzone.

§ 3

OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål samt til fælles faciliteter og tekniske anlæg, som er nødvendige for - og som supplerer boligmiljøet.
- 3.2 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommen drives sådan form for virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseshuse, når virksomheden drives af den der bebor den pågældende bolig, og når virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning og lignende). Endvidere at kvartets præg af boligkvarter ikke brydes eller virksomheden ikke fremkalder ulemper for de omkringboende eller fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er til stede på den pågældende ejendom.
Herudover må ejendommen ikke anvendes til nogen form for virksomhed.



Vejprofil af boligvej

§ 4

UDSTYKNINGER

- 4.1 Udstykning skal principielt foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste udstykningsplan for området.

§ 5

VEJE OG STIER

- 5.1 Der udlægges areal til etablering af veje og stier med udformning som angivet på kortbilag 2.

Vej A	i en bredde på 10,0 meter
Vej B	i en bredde på 9,0 meter
Sti 1	i en bredde på 3,0 meter

- 5.2 Vejrummene skal anlægges og indrettes som principielt angivet på kortbilag nr. 2 samt på skitse af vejprofil.

§ 6

BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overskride 25.
- 6.2 Bygninger må ikke opføres med mere end en etage med udnyttelig tagetage (1½ etage).
- 6.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overskrider 8,5 meter over terræn, målt efter reglerne i bygningsrelementet.
- 6.4 En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,5 m over terræn (niveauplan).
- 6.5 Bebyggelsen skal opføres inden for de på kortbilag nr.2 angivne byggefeltter.
- 6.6 For bygninger gælder, at tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 30° og 50°.
- 6.7 Alt bebyggelse (beboelse, garager, carporte m.v.) skal placeres mod offentlig vej i en afstand af mindst 5 meter. (Se skitse af vejprofil).

- 7.1 I område 1, angivet på kortbilag 2, skal ydervægge opføres i teglstensmur.
I område 2, angivet på kortbilag 2, skal ydervægge opføres i enten træ-bræddebeklædning eller teglstensmur.
- Mindre facadepartier, carporte, skure m.v kan i begge områder fremstå i andre materialer.
- 7.2 Udvendige bygningssider, herunder tage og sokler, må kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, engelsk rødt, dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort. Til døre, vinduesrammer, skodder og lignende mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.
- 7.3 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. Glaserede teglsten dog undtaget.
Der kan dog opsættes solfangere integreret i tagfladen.
- 7.4 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 7.5 Bebyggelsen må ikke forsynes med tagantennner, hvorimod parabolantennner tillades.



FÆLLES OMRÅDE

§ 8

UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Der udlægges fælles vej, parkerings- og opholdsarealer som vist på kortbilag nr. 2.
- 8.2 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentlig udseende,
- 8.3 Terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages med kommunalbestyrelsens tilladelse.
- 8.4 Hvis der plantes hæk mod den offentlige vej, skal hækken være i bøg. Hækken plantes af grundejeren.
Træer langs veje er lind, der plantes af kommunen i takt med bebyggelse af området. Placering af træer og hække er angivet på skitse af vejprofil.
- 8.5 Græsslåning af 2 m græsrabat fra skel/hæk til vejkasse udføres jævnfør den etablerede grundejerforening til enhver tid gældende vedtægter.
- 8.6 Lokalplanområdet har del i fælles arealerne i Mejerivænget, øst for lokalplanens område.

§ 9**FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BE-
BYGGELSE**

- 9.1 Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes det af Naturgas Fyn I/S etablerede gasforsyningsnet.
- 9.2 Opvarmningssystemer, hvortil der anvendes elektricitet eller olieprodukter, må ikke etableres.

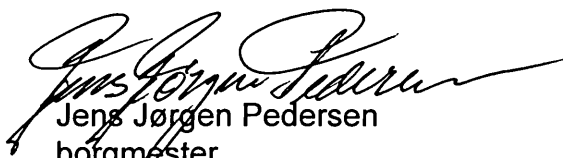
§ 10**GRUNDEJERFORENING**

- 10.1 Der er tilslutningspligt til den etablerede grundejerforening for Mejerivænget, for samtlige grundejere inden for lokalplanens område.
- 10.2 Grundejerforeningen for området forestår drift og vedligeholdelse af det i § 8.6 nævnte fælles grønne område.

§ 11**OPHÆVELSE AF EKSISTERENDE PLANER**

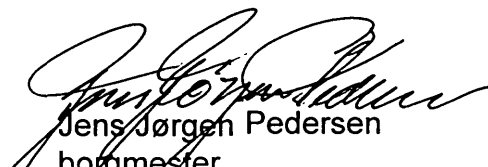
- 11.1 Med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves Lokalplan nr. B 51.20 og dens bestemmelser for den del af lokalplanen der er omfattet af denne lokalplan.
(matr. 4 I)

- 12.1 Således vedtaget af Ørbæk Kommunalbestyrelse den 8. august 2000.
På kommunalbestyrelsens vegne.:


Jens Jørgen Pedersen
borgmester
x

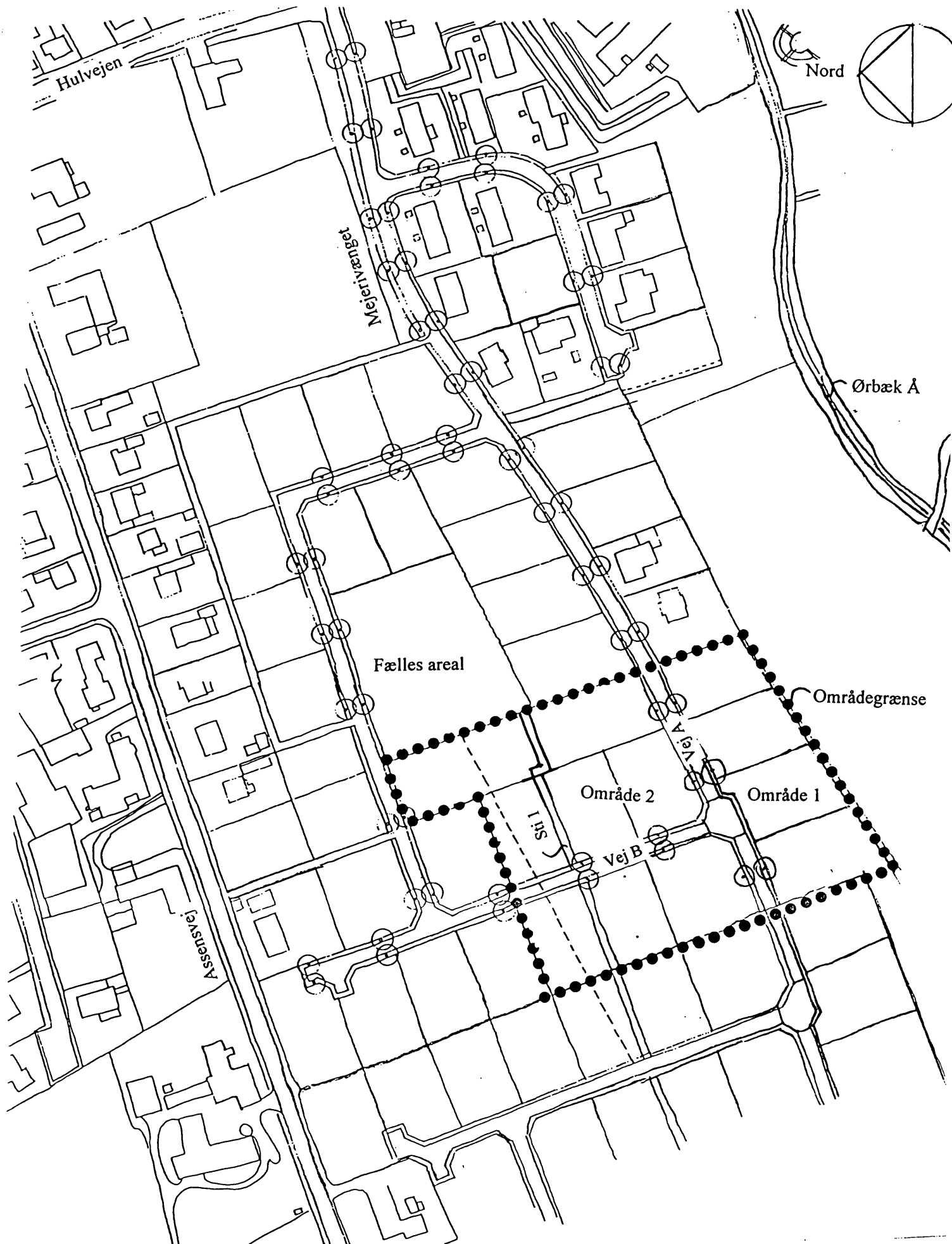

Hans H. Knudsen
kommunaldirektør
x

- 12.2 Endelig vedtagelse af lokalplan nr. B 51.21 den 14. november 2000.
På kommunalbestyrelsens vegne:


Jens Jørgen Pedersen
borgmester
x


Hans H. Knudsen
kommunaldirektør
x

- 12.3 Dato for kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan nr. B 51.21 er tirsdag den 21. november 2000.

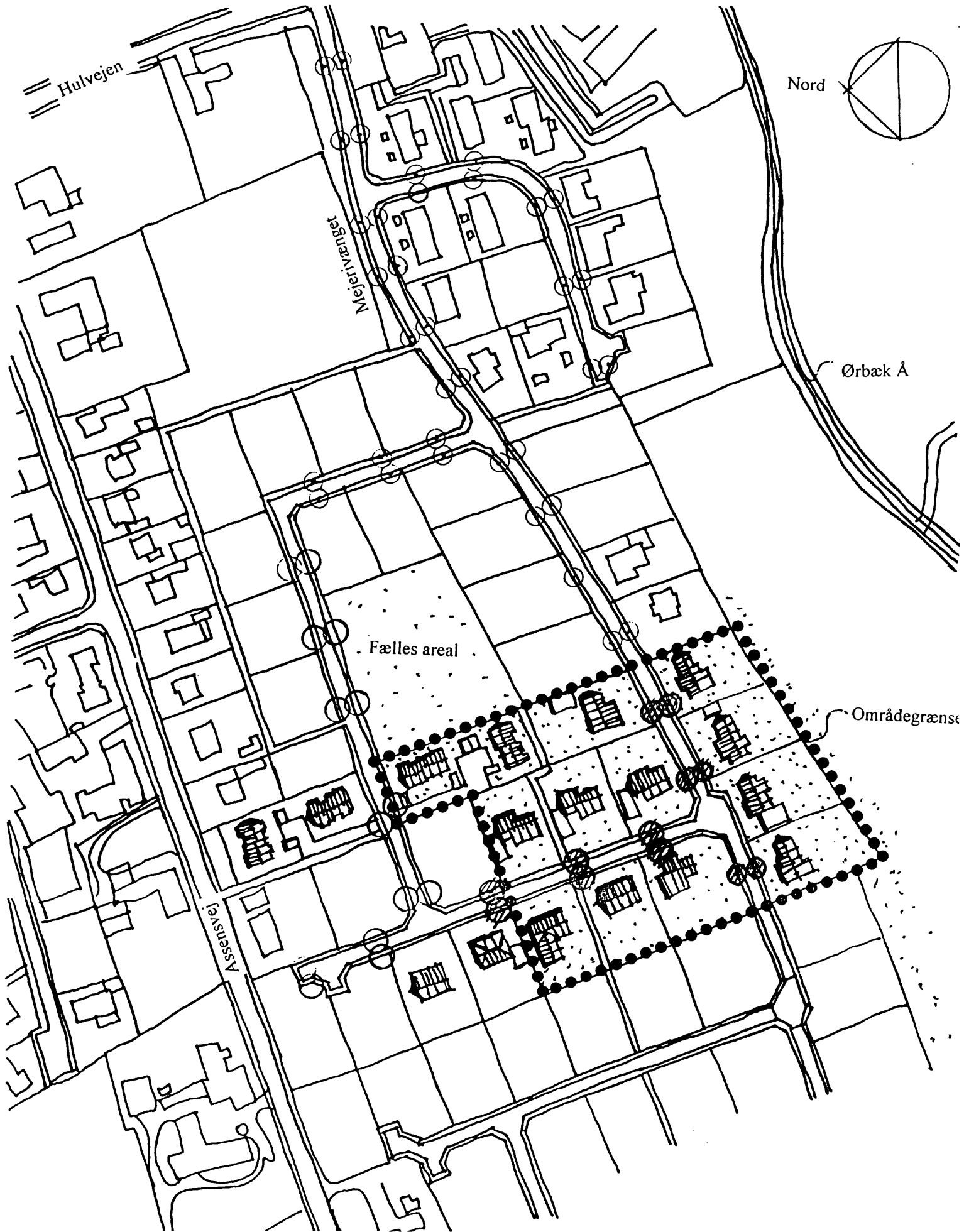


LOKALPLAN NR. B 51.21
OMRÅDETS UDFORMNING - KORTBILAG 2
MEJERIVÆNGET - ØRBÆK BY

DATO: 25.5.2000.

ØRBÆK KOMMUNE

TEKNISK FORVALTNING
STATIONSVEJ 15
5853 ØRBÆK
TLF.: 65 33 11 55



LOKALPLAN NR. B 51.21
ILLUSTRATIONSPLAN - KORTBILAG 3
MEJERIVÆNGET - ØRBÆK BY

DATO: 25.5.2000.

ØRBÆK KOMMUNE

TEKNISK FORVALTNING
STATIONSVEJ 15
5853 ØRBÆK
TLF.: 65 33 11 55

Denne lokalplan begæres tinglyst på del af matr. nr. 4-l, Ørbæk by, Ørbæk.

Med hensyn til de på ejendommene hvilende servitutter, pantehæftelser og grundbyrder henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

Påtaleret vedrørende overholdelse af denne lokalplan har alene Ørbæk kommunalbestyrelse.

Med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves Lokalplan nr. B 51.20, og dens bestemmelser for den del af matr. nr. 4-l, Ørbæk by, Ørbæk, der er berørt af denne lokalplans område.

Ørbæk kommunalbestyrelse, den 14. november 2000.



Jens Jørgen Pedersen
borgmester



Hans H. Knudsen
kommunaldirektør